Rapport **Valeur des terres agricoles**

Méthodologie 2
Tendances provinciales 3-7

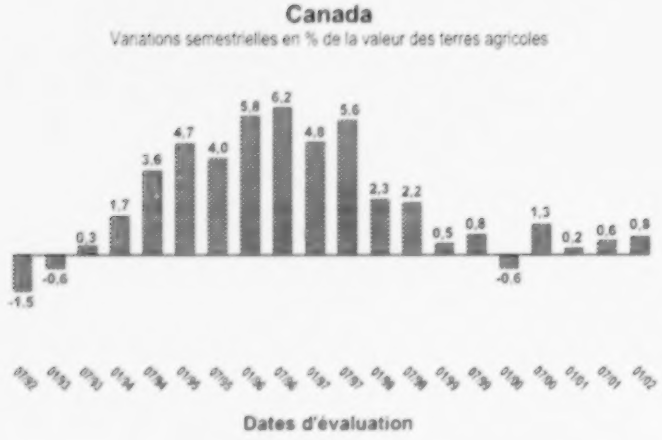
Printemps 2002

Valeur des terres agricoles Commentaires - Printemps 2002

Depuis plus de 40 ans, Financement agricole Canada (FAC) s'efforce d'aider les agriculteurs canadiens à réussir. Consciente qu'en agriculture la réussite passe par la connaissance du marché, FAC a créé le Rapport *Valeur des terres agricoles*. Ce rapport, unique à FAC, est la seule source de renseignements sur la valeur des terres agricoles au Canada. Il est publié tous les six mois.

Tendances nationales

La valeur des terres agricoles est demeurée stable ou a augmenté dans l'ensemble des provinces, sauf en Saskatchewan. La hausse survenue au cours des six derniers mois de 2001 marque donc quatre semestres consécutifs de croissance de la valeur des terres agricoles à l'échelle nationale. La valeur des terres canadiennes a connu une hausse de 0,8 p. 100 entre le 1^er^ juillet 2001 et le 1^er^ janvier 2002, ce qui est légèrement supérieur à la hausse de 0,6 p. 100 enregistrée au semestre précédent.



103-03405/

Méthodologie

En 1985, FAC a mis sur pied un système reposant sur 245 terres agricoles repères afin de suivre les variations annuelles de la valeur des terres nues dans l'ensemble du pays. Depuis 1990, les valeurs sont mises à jour tous les six mois, soit le 1er janvier et le 1er juillet. Les parcelles de terres qui ont été choisies représentent les catégories de sols les plus répandues dans chaque district de recensement.

Les terres agricoles repères sont des secteurs zonés agricoles en fonction de leur utilisation actuelle. Un facteur de pondération est appliqué à chacune d'elles et à chaque province, en fonction des terres à culture améliorées qui ont été consignées lors du Recensement agricole de 1996.

Le processus d'évaluation consiste à mettre à jour la valeur marchande estimative de chaque terre agricole repère tous les six mois. Les évaluateurs de FAC fondent leur estimation de la valeur sur des ventes récentes de terres nues comparables qui ont été réalisées entre des personnes sans lien de dépendance. Une fois les ventes choisies, elles sont examinées, analysées et rajustées par rapport aux terres repères. Les valeurs individuelles sont rapprochées avant que des évaluateurs accrédités ne passent en revue les rapports d'évaluation.

Tendances provinciales

C'est le Québec qui a connu la hausse la plus marquée, soit 4,8 p. 100, ce qui porte à 15 le nombre d'années consécutives d'augmentation de la valeur des terres provinciales. Au cours des six premiers mois de 2001, la valeur des terres à l'échelle provinciale avait augmenté de 5,0 p. 100.

À Terre-Neuve et Labrador, au Nouveau-Brunswick et à l'Île-du-Prince-Édouard, la valeur des terres agricoles est demeurée stable, comparativement aux hausses respectives de 2,3 p. 100, 1,0 p. 100 et 0,8 p. 100 que ces provinces avaient enregistrées au semestre précédent. Pour sa part, la Nouvelle-Écosse a connu une légère hausse de 2,4 p. 100, comparativement à la baisse de 0,3 p. 100 enregistrée au semestre précédent.

En Ontario, la valeur des terres agricoles a poursuivi sa croissance soutenue pour s'établir à 3,1 p. 100 au 1er janvier 2002. Il s'agit là d'une hausse par rapport à l'augmentation de 1,6 p. 100 signalée au semestre précédent.

En Saskatchewan, la valeur des terres agricoles a connu une légère baisse de 0,4 p. 100, comparativement à la première partie de l'année où la valeur des terres avait baissé de 1,1 p. 100. Le Manitoba, quant à lui, a connu une hausse de 0,2 p. 100, comparativement à la croissance de 0,1 p.100 signalée en juillet 2001.

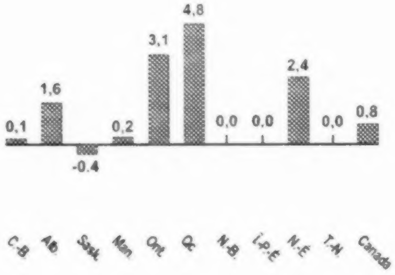
En Alberta, la valeur des terres agricoles a grimpé de 1,6 p. 100, ce qui constitue une hausse plus modérée que la hausse de 2,6 p. 100 enregistrée au cours du semestre précédent.

En Colombie-Britannique, la légère hausse de 0,1 p. 100 de la valeur des terres agricoles révèle un ralentissement de croissance par rapport à la hausse de 0,8 p. 100 dont faisait mention le rapport de juillet 2001.

Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles

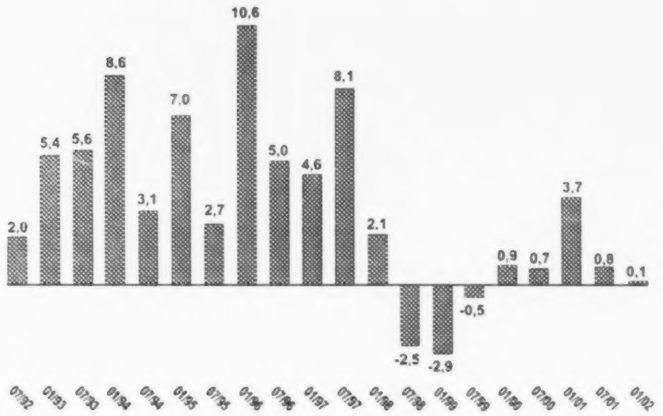
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

du 1er juillet au 1er janvier 2002



Colombie-Britannique

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



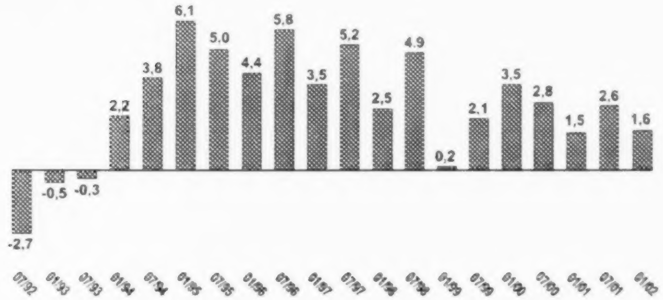
Dates d'évaluation

Au cours des six derniers mois de 2001, la valeur des terres agricoles en Colombie-Britannique est demeurée, dans l'ensemble, relativement stable. La valeur des terres dans la région de Fort St. John et la vallée de l'Okanagan a connu une légère hausse. En effet, la demande soutenue du côté de la production de raisin et la vigueur du secteur de l'énergie contribuent à faire augmenter la valeur des terres dans différentes régions de la province.

Dans d'autres régions, telles que le Lower Mainland, la valeur des terres a légèrement baissé, tandis que les valeurs sont demeurées stables à l'île de Vancouver et dans l'intérieur de la province. Ce sont le faible cours des petits fruits et l'incertitude qui règne dans le secteur forestier qui font en sorte que, dans l'ensemble, le prix des terres est demeuré stable dans ces régions.

Alberta

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



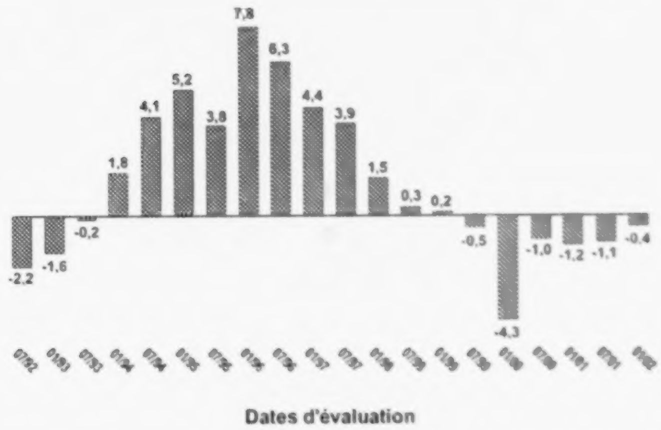
Dates d'évaluation

La valeur des terres albertaines a continué de grimper, ce qui porte à 8 le nombre d'années consécutives de hausse de la valeur des terres provinciales. La valeur des terres irriguées a augmenté à un rythme satisfaisant et ce, en dépit des préoccupations relatives au rationnement de l'eau. La demande de pâturages et de terres destinées à la production de fourrage est demeurée forte malgré les conditions arides un peu partout qui continuent d'exercer une pression sur un grand nombre de régions agricoles de la province.

Dans le centre et le nord de l'Alberta, la valeur marchande des terres a quelque peu fluctué. Certains éleveurs de bétail et producteurs de céréales ont choisi de quitter les régions où les prix sont élevés pour s'installer là où la prise d'expansion est possible sur le plan économique. Une telle tendance a contribué au maintien de la valeur des terres dans l'ensemble de la province. Les secteurs pétrolier et gazier ont contribué au maintien de la croissance de l'économie albertaine. Le revenu extérieur élevé a par ailleurs contribué à relancer la demande de terres propices à l'établissement d'une résidence rurale.

Saskatchewan

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

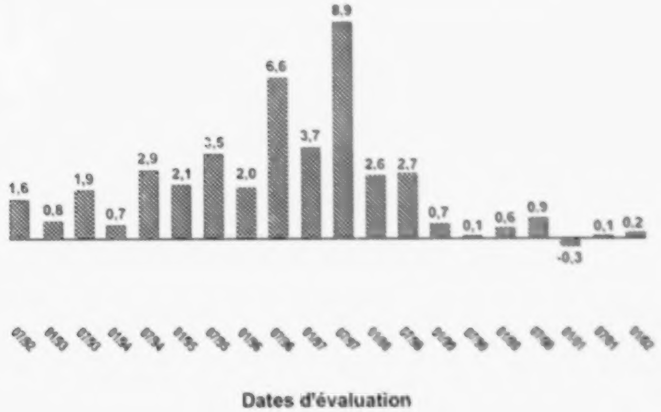


En Saskatchewan, la valeur des terres agricoles poursuit sa tendance antérieure de légère baisse.

Le faible cours des denrées de base, les rendements réduits en raison d'un été aride et les coûts élevés de production sont autant de facteurs qui font hésiter les agriculteurs à prendre de l'expansion et qui ont contribué à la légère baisse de valeurs. Les régions propices à l'élevage de bétail ont attiré des acheteurs à la recherche de pâturages et de fourrage.

Manitoba

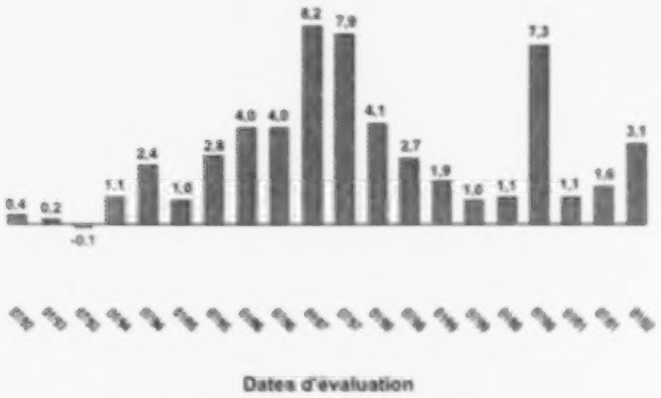
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



À l'échelle provinciale, il n'y a pas eu de changement significatif à la valeur des terres au cours des six derniers mois. Comme dans les années précédentes, la forte demande s'est maintenue dans les régions où il y a une concentration d'élevages intensifs du bétail et d'exploitations de cultures de spécialité. Les régions où se concentrent les exploitations mixtes ont également connu une augmentation de la valeur des pâturages et des terres destinées à la production de fourrage. La faible valeur des terres se maintient dans les régions vouées aux cultures traditionnelles en raison du faible cours des denrées.

Ontario

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

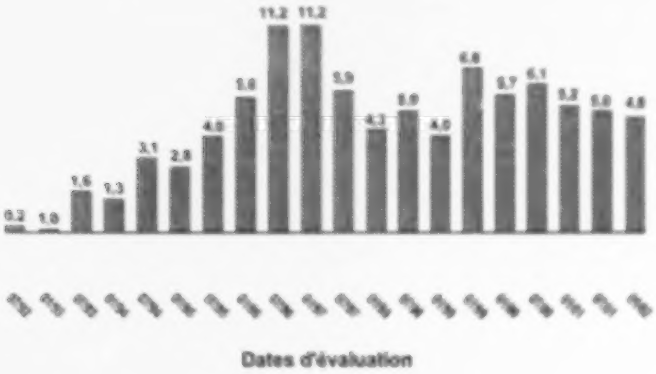


Au cours du deuxième semestre de 2001, la valeur des terres ontariennes a fluctué selon les régions. Dans le sud-ouest de la province, le cours peu élevé du grain et l'été aride ont freiné l'expansion. Dans l'ensemble, la valeur des terres s'est maintenue dans l'ouest de la province, ce qui s'explique par la stabilité du revenu net dans les secteurs laitier et porcin. En prévision de la législation visant la gestion des éléments nutritifs, des terres ont été achetées dans le but de permettre l'expansion des troupeaux.

C'est la hausse de la valeur des terres agricoles dans le nord et l'est de l'Ontario qui fait que la valeur des terres à l'échelle de la province a augmenté. La vigueur du secteur bovin, la demande soutenue de terres pour la production de raisin et les projets d'expansion des fermes laitières pour produire des cultures commerciales sont les facteurs à l'origine de la hausse.

Québec

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

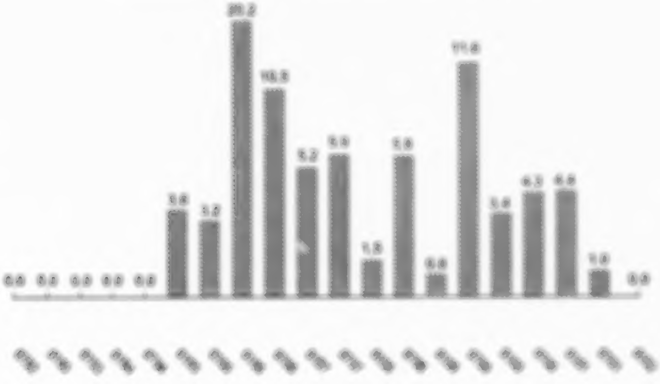


Depuis cinq ans, la valeur des terres agricoles du Québec s'accroît d'environ 5 p. 100 tous les six mois. La tendance s'est maintenue au cours des six derniers mois de 2001, avec une hausse de 4,8 p. 100.

La stabilité des revenus dans les secteurs soumis à la gestion de l'offre et les normes environnementales en matière de gestion des éléments nutritifs sont les deux principaux facteurs ayant contribué à la hausse de valeur des terres agricoles. D'autres facteurs, tels que la variabilité du cours du grain et le rendement des cultures, y ont également contribué.

Nouveau-Brunswick

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

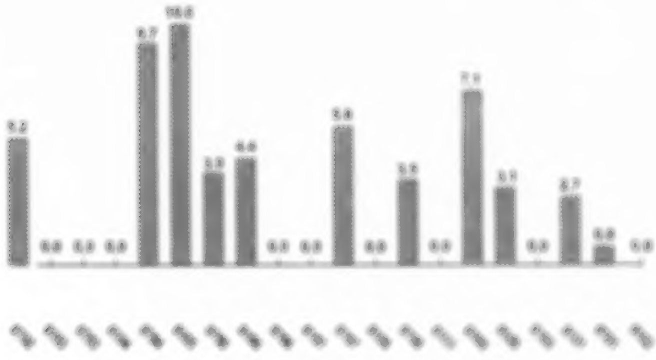


Dates d'évaluation

Dans la majorité des régions de la province, la valeur des terres est demeurée stable au cours des six derniers mois de 2001. Bien que dans l'ensemble la valeur des terres n'ait pas changé, la demande de terres de qualité pour la production de pommes de terre reste élevée.

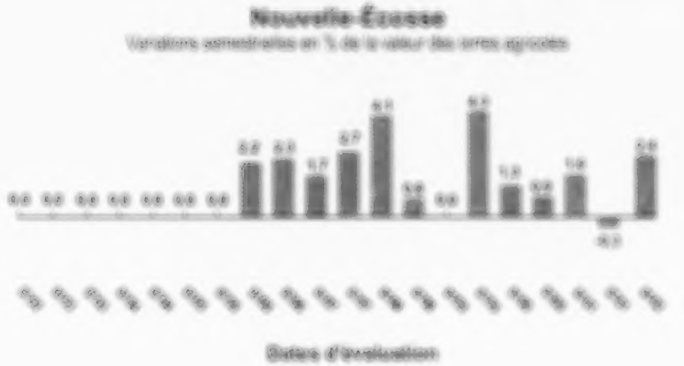
Île-du-Prince-Édouard

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



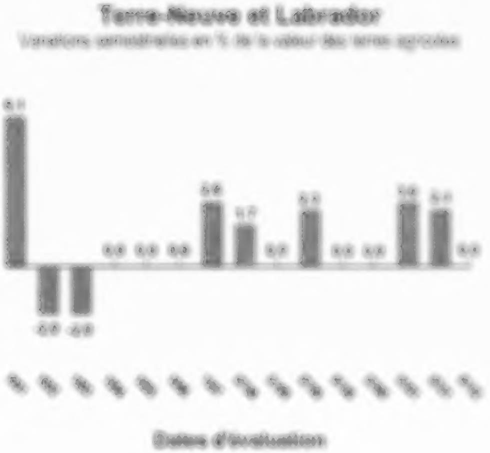
Dates d'évaluation

L'aridité de l'été a fait en sorte que la valeur des terres agricoles ne change pas dans la province. En effet, les agriculteurs hésitaient à investir davantage pour acheter d'autres terres, du fait des rendements inférieurs et des faibles revenus. Dans quelques cas isolés, des ventes de terres ont eu lieu au prix fort. Il s'agissait surtout d'agriculteurs voulant acheter des terres adjacentes à leur exploitation.



En Nouvelle-Écosse, les fluctuations de la valeur des terres, différentes d'une région à l'autre, sont difficiles à interpréter. Préoccupés par l'été aride, les agriculteurs de la vallée de l'Annapolis ont préféré la prudence et ont évité de prendre de l'expansion et d'acheter des terres.

Dans l'est de la province, la valeur des terres a connu une légère hausse, ce qui a contrebalancé le ralentissement des activités dans la vallée. L'économie de ces deux régions repose principalement sur la production laitière, qui est plus intensive dans le centre de la province.



La valeur des terres est demeurée inchangée dans l'est de la province, plus particulièrement à la presqu'île d'Avalon. Les terres agricoles qui se trouvent dans la zone de navettage de St. John's continuent d'être soumises à de fortes pressions pour leur développement urbain. À Deer Lake, dans l'ouest de la province, la demande de terres pour la production de fourrage demeure élevée.

Au cours des six derniers mois de 2001, ce sont les producteurs laitiers qui ont acheté le plus de terres, ce qui reflète les avantages d'un revenu stable et la possibilité d'expansion grâce à l'achat de quota de lait de transformation.

Veuillez adresser toutes questions au sujet de la valeur des terres agricoles aux personnes suivantes :

Atlantique :

Maurice Chassé (bilingue)

[illegible]

Québec :

Michel [illegible] (bilingue)

[illegible]

Ontario :

Tom Nolan (bilingue)

[illegible]

Ouest canadien :

Roy [illegible]

[illegible]

François Magny (bilingue)

[illegible]

Nous avons besoin de votre opinion!

Que pensez-vous de cette publication?

Veuillez nous envoyer vos commentaires ou suggestions à :

Financement agricole Canada

1800, rue Hamilton, C.P. 4320

Regina (Saskatchewan) S4P 4L3

Téléphone : [illegible] Télécopieur : [illegible]

www.fac-fcc.ca

Pour des renseignements sur les produits et services de FAC, composez le :

1 877 332-3301

This report is also available in English.

Ce rapport est également disponible en ligne : www.fac-fcc.ca

Financement agricole Canada

L'agriculture... notre raison d'être.

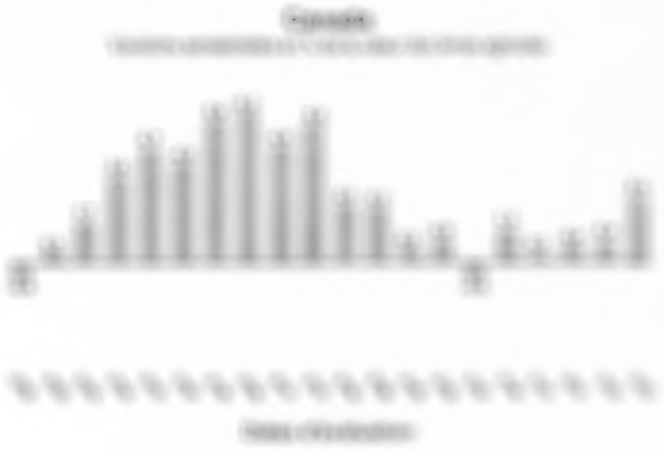
Canada

Valeur des terres agricoles : Commentaires : Automne [illegible]

[illegible]

Tendances nationales

[illegible]



Méthodologie

[illegible]

[illegible]

Tendances provinciales

[illegible]

[illegible]

[illegible]

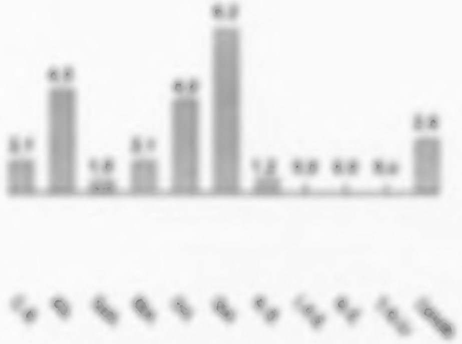
[illegible]

[illegible]

Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles

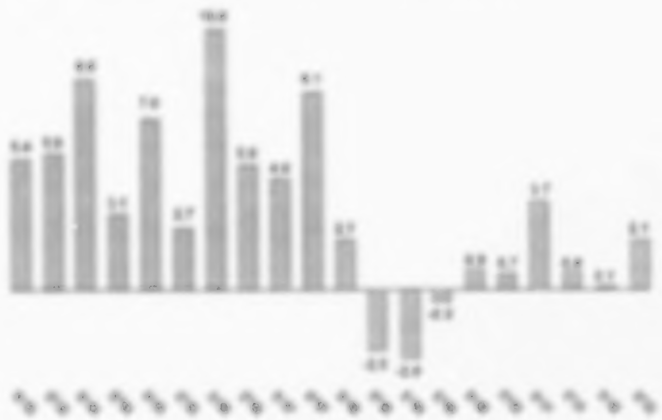
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

du 1er janvier 2002 au 1er juillet 2002



Colombie-Britannique

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

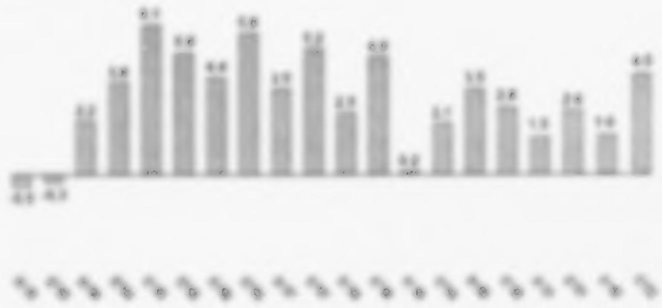


Dates d'évaluation

Après être demeurée relativement stable au cours des douze derniers mois, la valeur des terres agricoles en Colombie-Britannique affiche une progression. Le mouvement à la hausse de la valeur des terres, particulièrement dans la partie nord de rivière de la Paix et sur le marché résidentiel de la région intérieure rurale, s'explique surtout par la vigueur des revenus d'appoint et de la faible offre de terres. La valeur des terres dans le Lower Mainland est, pour sa part, demeurée stable ou a augmenté légèrement. La valeur des terres dans la vallée de l'Okanagan est demeurée à peu près inchangée, sauf dans les régions propices à la production intensive de fruits où elle a progressé. La valeur des terres sur l'île de Vancouver est demeurée relativement stable.

Alberta

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



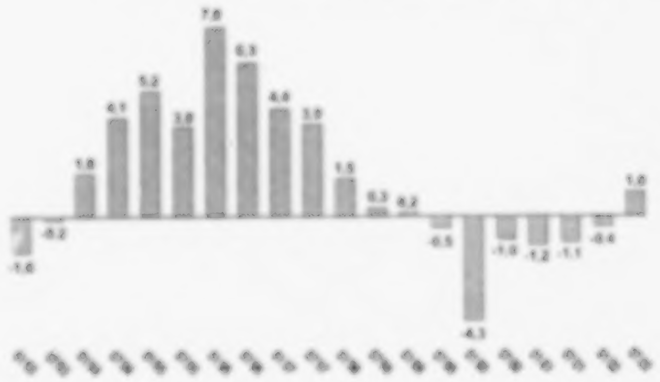
Dates d'évaluation

La valeur des terres albertaines a poursuivi sa tendance à la hausse de longue date. L'expansion des fermes, le marché de l'emploi à l'extérieur de la ferme et la demande continue des exploitants agricoles qui déménagent dans la province continuent d'alimenter cette tendance.

La valeur des terres a continué d'augmenter dans le corridor central, mais celle des terres sèches des régions du sud et de l'est commencent à montrer des signes d'essoufflement. La valeur des terres irriguées, des pâturages et des terres destinées à la production de fourrage est demeurée forte en raison des besoins de pâturage et de fourrage. La valeur des terres irriguées n'augmente toutefois plus au rythme des dernières années.

Saskatchewan

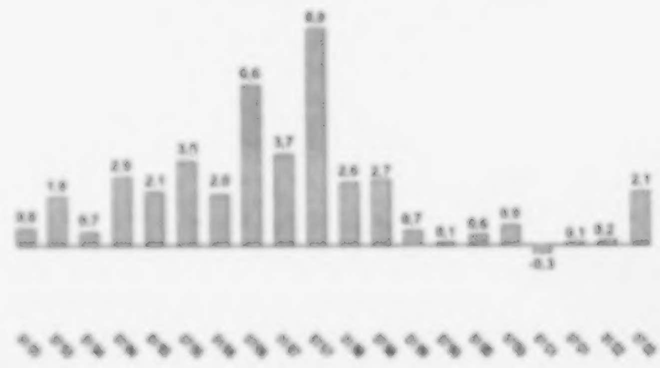
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La tendance à la baisse de la valeur des terres agricoles des trois dernières années semble être terminée. On signale, en effet, une progression de la valeur des terres en Saskatchewan au cours de la dernière période. Une attitude prudente persiste toutefois étant donné la faiblesse des cours des denrées, l'augmentation des coûts de production et la sécheresse dans certaines régions. Les acheteurs de terres à pâturage et à culture de fourrages, venant de l'extérieur de la province, ont contribué à la progression des prix des terres.

Manitoba

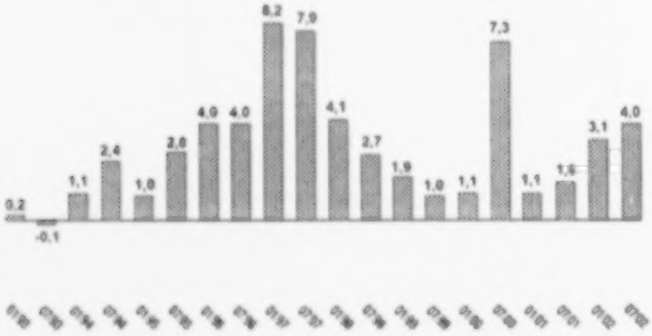
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La valeur des terres agricoles au Manitoba, stable au cours des trois dernières années, montre des signes encourageants. L'accroissement de la demande de terres agricoles a contribué à l'augmentation des prix. La diversification de la production agricole a aussi contribué à cette tendance. Ce sont les régions propices à l'élevage du bétail et à la production de cultures spéciales qui ont affiché les plus fortes augmentations de la valeur des terres.

Ontario

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



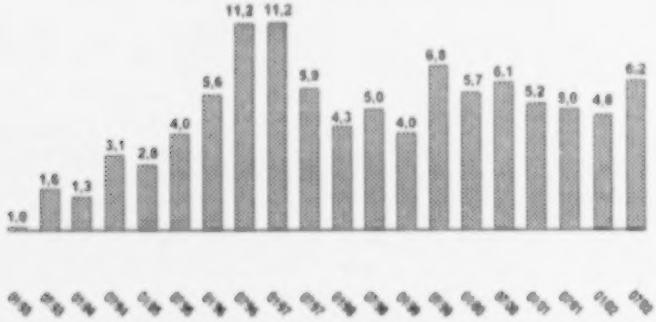
Dates d'évaluation

L'évolution de la valeur des terres varie beaucoup d'une région à l'autre de la province. Divers facteurs ont influencé cette tendance. Dans les régions où les terres de qualité inférieure sont utilisées à des fins de culture commerciale, la valeur est à la baisse en raison des faibles rendements dans ce secteur. Dans les régions caractérisées par l'expansion et de nouveaux investissements dans les secteurs du lait, de la volaille et du porc, la demande est forte, peu importe le type de terre. Les exploitants ont besoin de terres pour l'élimination du fumier étant donné la mise en œuvre imminente de la nouvelle loi sur la gestion des éléments nutritifs.

Les marchés de Perth, Oxford, Bruce, Huron et Elgin, où les sols d'argile lourde et à faible rétention d'eau dominent, semblent résister à toute évolution des prix. Le prix élevé des résidences urbaines et la demande de maisons de campagne et de fermes de loisir se font sentir sur les marchés au nord de Toronto et en périphérie d'Ottawa. La demande de terres affectées à la culture de betteraves à sucre a augmenté dans la région de Chatham, tandis que de terres sablonneuses propices à la culture de légumes demeure forte dans la région de Leamington, où les prix sont demeurés stables.

Québec

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



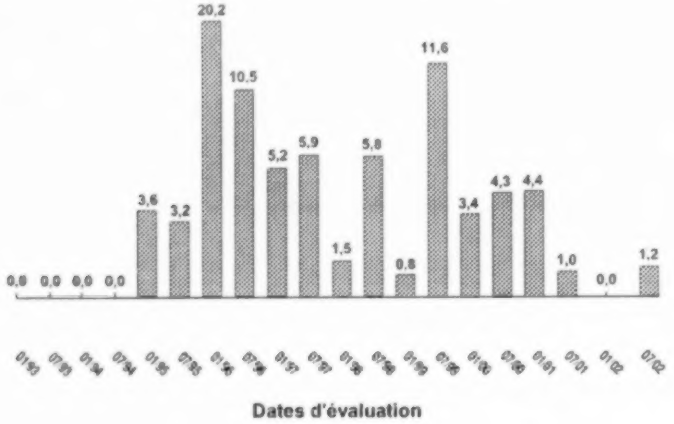
Dates d'évaluation

Tel que signalé dans les rapports précédents, la demande de terres pour expansion est demeurée stable dans les régions à forte concentration d'exploitations d'élevage et particulièrement, d'exploitations porcines. La demande de terres pour l'élimination du fumier est également forte.

La valeur des terres dans les régions non touchées par ces conditions est généralement demeurée inchangée. L'année 2001 a été difficile pour les producteurs de grain, étant donné le faible nombre d'acheteurs sur ce marché.

Nouveau-Brunswick

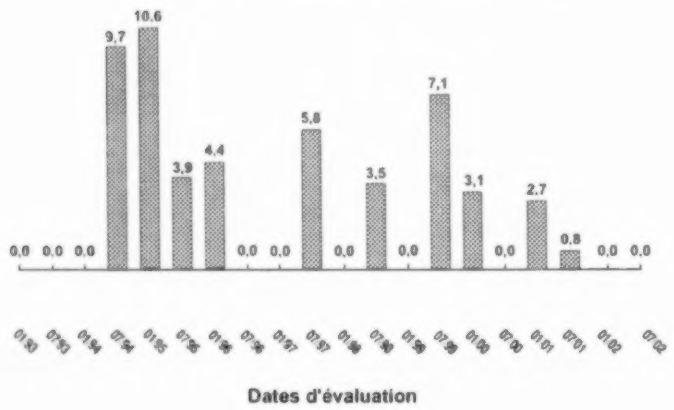
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La valeur des terres est demeurée inchangée dans les régions affectées à la culture de pommes de terre du Nord et de la vallée de la rivière Saint-Jean. Dans la région du Centre-Sud de la province, où les terres sont surtout utilisées pour la production laitière, l'acquisition de terres pour la production de fourrages et de grains par les producteurs laitiers a fait légèrement progresser la valeur des terres. Les producteurs laitiers, qui, de façon générale, augmentent leur niveau de production de lait, ont vu leur besoin de fourrages croître. C'est donc afin de maintenir leur production plus élevée de lait par vache que les producteurs laitiers ont été plus actifs sur le marché des terres agricoles.

Île-du-Prince-Édouard

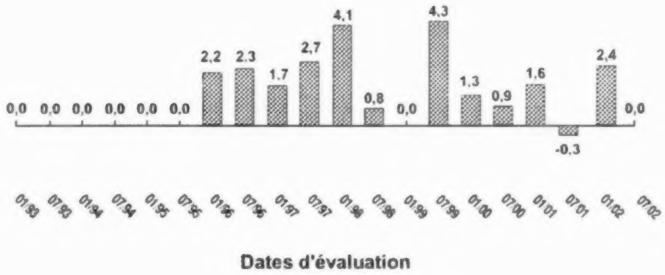
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La valeur des terres est demeurée stable au cours des six derniers mois. La sécheresse de l'an dernier a créé un climat d'incertitude alors que les rendements ont été inférieurs à la moyenne, ce qui s'est répercuté sur les projets d'investissement des producteurs de pommes de terre. En raison de la diminution de leurs bénéfices nets, les producteurs sont plus prudents. La nouvelle loi provinciale exigeant la rotation des cultures en rang n'a pas encore eu d'effet sur la valeur des terres puisqu'elle vient tout juste d'être adoptée.

Nouvelle-Écosse

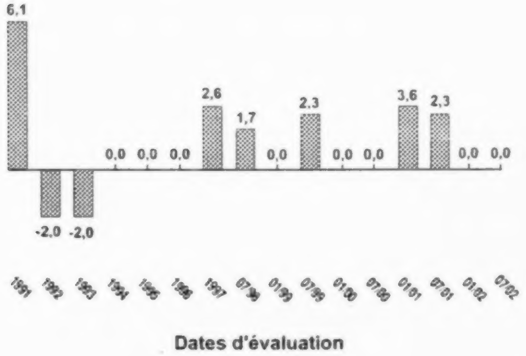
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Pendant la période d'évaluation, la valeur des terres est demeurée inchangée dans chacune des trois principales régions de la province où des évaluations ont été effectuées. La stabilité du marché témoigne de l'équilibre entre l'offre et la demande de terres. Cet équilibre ne signifie pas qu'il n'y a pas eu de transactions, mais plutôt que les transactions effectuées ont reflété l'importante majoration de 2,4 p. 100 signalée en janvier 2002.

Terre-Neuve-et-Labrador

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La valeur des terres est à nouveau demeurée inchangée pendant la période d'évaluation à Terre-Neuve-et-Labrador. Dans la région agricole de l'Ouest, autour de Deer Lake, la demande de terres des producteurs laitiers a été modérée et comblée par l'offre. Il n'y a donc pas eu de pression à la hausse sur les valeurs. Dans la presqu'île d'Avalon et en périphérie de St. John's, la demande et les prix des terres agricoles se sont stabilisés.

Il est minuit. Vous aimeriez savoir comment se comporte la valeur des terres agricoles dans votre région?

Vérifiez les valeurs des terres agricoles en ligne.

Vous pouvez maintenant accéder à de l'information locale sur la valeur des terres agricoles à peu près partout au Canada, tous les jours 24 heures sur 24, grâce au nouveau service *Valeurs des terres agricoles* en ligne, le plus récent d'une gamme croissante de services en lignes offerts sur le site Web de FAC.

Vous n'avez qu'à vous inscrire aux services en ligne de FAC à www.fac-fcc.ca. L'inscription est gratuite et vous permettra d'accéder rapidement et facilement aux données sur l'évolution de la valeur des terres agricoles dans des régions spécifiques de chaque province au cours des 12, 18 ou 24 derniers mois. L'utilisateur peut spécifier le type de terre (p. ex. terre cultivée, terre cultivée irriguée, pâturage ou terre irriguée à drainage souterrain) et l'utilisation (p. ex. grain, verger, lait, etc.). *Valeur des terres agricoles* en ligne présente des valeurs maximales, minimales et moyennes à l'hectare et à l'acre pour chaque région.

Le service *Valeur des terres agricoles* en ligne a été lancé en réaction aux nombreuses demandes pour de l'information à jour sur les tendances locales de la valeur des terres agricoles. FAC est la principale source de renseignements sur la valeur des terres agricoles de l'industrie agricole depuis deux décennies. Elle publie, deux fois par année, le rapport *Valeur des terres agricoles*, qui donne un aperçu des tendances provinciales sur le plan de la vente de biens-fonds agricoles. Le rapport peut aussi être téléchargé à partir du site Web de FAC à www.fac-fcc.ca.

Les autres services en ligne de FAC comprennent : un aperçu agricole, une mine d'articles détaillés et avant-gardistes sur la gestion financière agricole; les cours quotidiens des denrées en ligne; les prévisions météorologiques régionales; le calculateur de prêt et la trousse de financement agricole; les publications de FAC et la demande de prêt en ligne. Si vous êtes déjà un client de FAC, vous pouvez aussi vérifier le solde de vos emprunts en ligne.

Le personnel dévoué de FAC tient le site Web de la société continuellement à jour à l'aide d'une technologie et de processus innovateurs. Il s'efforce de mettre à la portée de vos doigts une information à jour sur l'industrie agricole. Si vous avez des suggestions, vous pouvez communiquer avec nous sur notre site Web. Nous vous remercions pour vos idées qui nous aideront à améliorer continuellement nos services.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Atlantique :
Maurice Chassé (bilingue)
(506) 851-3366

Québec :
Michel Rousseau (bilingue)
(418) 648-7613

Ontario :
Tom Nolan (bilingue)
(519) 826-2033

Ouest canadien :
Roy Hjelte
(306) 780-3489
François Magny (bilingue)
(306) 780-7997

Nous avons besoin de votre opinion!
Veuillez faire parvenir vos commentaires et vos suggestions à :

Financement agricole Canada
1800, rue Hamilton C.P. 4320
Regina (Saskatchewan) S4P 4L3
Téléphone : (306) 780-8100
Télécopieur : (306) 780-6103
www.fac-fcc.ca

Pour des renseignements sur les produits et services de FAC, composez le : 1 888 332-3301

Ce rapport est disponible en ligne : www.fac-fcc.ca
This report is also available in English.

Financement agricole Canada
L'agriculture... notre raison d'être.

Canada